蕾奥·行动规划 + 运营咨询 代表项目集

LAY-OUT • ACTION PLANNING + OPERATION CONSULTING

—— THE COLLECTION OF REPRESENTATIVE PROJECTS

股票简介：蕾奥规划
股票代码：300989

城市更新与土地整备

URBAN RENEWAL & LAND RECONDITIONING

非深圳地区 NON-SHENZHEN AREA

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司
LAY-OUT Planning Consultants Co.Ltd.

城市更新与土地整备

URBAN RENEWAL & LAND RECONDITIONING

非深圳地区 NON-SHENZHEN AREA

项目精选 CONTENTS

01 广州市城市更新战略规划纲要（十年更新行动纲要）

02 西安土门地区综合改造战略规划

03 西安市莲湖区顺城巷北门至小南门段战略规划

04 珠海东桥村城市更新单元规划

05 南京市宝钢梅山矿业转型升级战略规划

06 东莞东城区体育公园改造提升策略研究顾问咨询服务合同

07 南京铁心桥-西善桥片区城市更新改造实施规划&控制性详细规划

08 东莞市万江龙湾新城片区城市更新

09 成都市双流西航港片区城市更新

10 浙江台州玉环城市更新策略研究

11 东莞三江六岸滨水地区城市复兴计划

12 台州玉环坎门街道综合整治规划

13 海曙区老城复兴规划研究

14 洪塘街道工业A区更新提升规划研究

15 镇骆路南侧局部区域老镇区更新改造前期研究

16 宁波保税东区区域提升改造设计

广州城市更新战略规划纲要（十年更新行动纲要）

2017 年度广州市优秀城乡规划设计二等奖

项目地点：广州市
项目规模：广州市
委托单位：广州市城市更新局
完成时间：2017 年

项目概况

本研究针对广州城市更新发展面临的新形势和新要求，提出了广州更新新的定位和目标，围绕“以人为本，精明更新、有机更新”的更新理念，制定了广州城市更新的十年行动策略，并为广州城市更新局提供了部门职能构建的战略建议。

一、广州城市更新的发展定位

（1）内涵转变：城市更新从“政策－项目驱动”走向“城市发展驱动－人的驱动”；从“项目－片区”走向“城市发展整体统筹”；从“盘活地块价值”走向城市的“价值维育—价值再生—社会进步”；从“私权”走向统筹私权资源与公共资源。

（2）发展阶段：广州城市更新目前正处于从更新初级阶段向更新中级阶段的跃迁阶段，正处于承上启下、城市发展形势最为复杂的阶段。城市更新是这个阶段发展跃迁的重要驱动力，战略地位凸显。

（3）发展定位：城市更新是促进城市发展转型、综合解决城市各项发展诉求、实现城市发展供给侧改革的最高战略。

（4）更新目标：提升城市力，建设持续繁荣广州；提高幸福感，建设美丽美好广州。

（5）更新理念：以人为本，精明更新、有机更新

二、城市更新的策略与行动

（1）四大行动策略：“集约再生－活力增长”；“保护复兴－魅力名城”；“共同缔造－幸福社区”；“城市针灸－品质空间”。

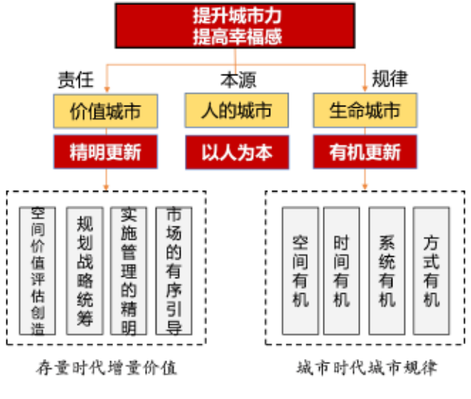
（2）三大空间战略：全域统筹，分区分类；控制外围，引导中心；疏解重构，有机拓扑。

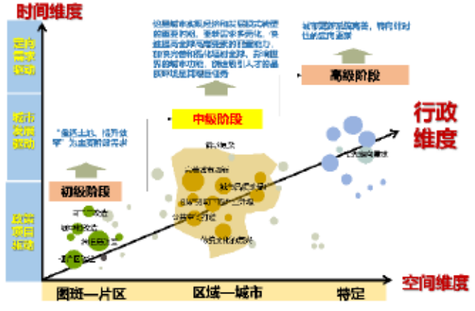
三、城市更新局职能战略

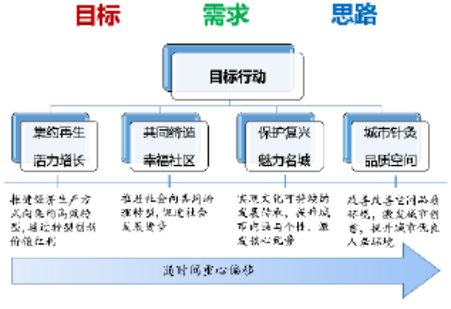
广州城市更新局作为全国首个单独成立的城市更新专项主管部门，有必要通过制定部门战略明确未来的工作安排。研究确定更新局职能目标为——立足“三旧改造”的经验优势，建立有机更新、精明更新架构的，迎接广州全面进入更新时代的职能部门。

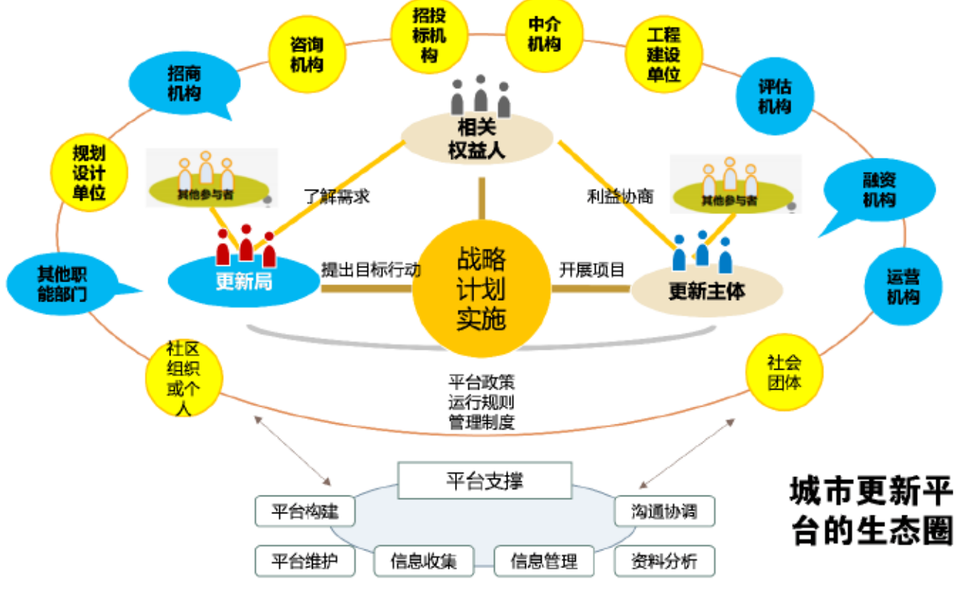
职能发展模式——“大平台，富生态、共治理”：

建议在既有职能权责的基础上，结合广州城市更新发展的阶段演进，分阶段稳步推进。近中期首先完善现有职能，理顺部门间协作机制，达成更新工作的相关共识，保障更新工作的平稳进行。远期逐步走向大平台模式。









西安土门地区综合改造战略规划

2015 年度广东省优秀城乡规划设计表扬奖
2015 年深圳市第十六届优秀规划设计奖二等奖

项目地点：陕西省
项目规模：14.97 平方公里
委托单位：西安大兴新区（土门地区）综合改造管理委员会
完成时间：2013 年

项目概况

西安土门片区是古丝绸之路的起点，西安建设国际化大都市、实施西咸一体化战略的承接之地。现以大中型企业和旧居住区为主的土门片区位于二三环之间的商务功能的价值洼地，后发优势明显，可借助旧改机遇，以先进制造为基础转型升级片区功能，是缝合东西、服务南北、建设国际大都市的重要地域。

蕾奥在建设西安国际中央活力区这一定位基础上，强调其弘扬历史文化、工业文明和都市文化，示范城市更新的重要价值，利用 GIS 等空间分析手段对规划区进行空间、社会、经济等要素的全景分析，判断改造难易程度和空间价值，制定规模、空间、功能、交通、文化、形象、建设等各方面战略，提出“里坊”肌理的空间方案，并对分期改造和核心区空间设计提出了具体方案。

西安市莲湖区顺城巷北门至小南门段战略规划

项目地点：陕西省
项目规模：75 公顷
委托单位：西安市莲湖区棚户区改造办公室
完成时间：2014 年

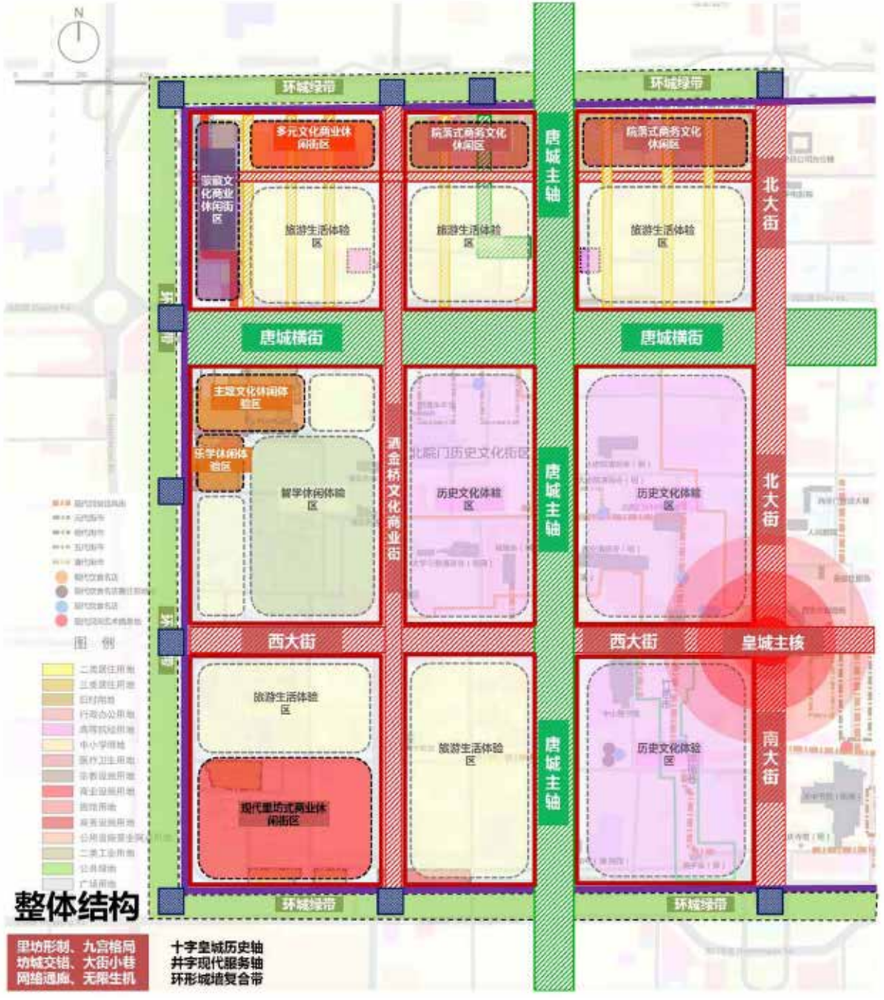
项目概况

项目整体位于古都西安，城墙西段区域。西安莲湖区顺城巷改造是西安市委、市政府作出的一项重大决策，是实施唐皇城复兴计划的重要项目。本次项目为指导项目修规开发建设的综合改造型规划，重点解决以下几个问题：特色和主题的营造、功能构成系统的明确、历史文化的传承与保护、空间风貌的塑造与协调、更新与改造的落实、利益与经济的综合平衡、空间方案的建设与行动落实。

综合宏观到微观、空间、社会、文化、市场等各要素的分析，本次项目最终目标定位为里坊式场景化旅游生活体验区，我们希望未来这里不应该是单纯的旅游项目开发，而是旅游区域开发，未来这里重要的不会是旅游景点，而是对这里各种混合功能的旅游综合体验。

结合本次项目更新改造中的几大特点和难点，通过相关理论的分析和研究以及优秀经典案例的研究和借鉴，本次规划项目在进程实现上整体上采用小微渐进式的更新改造模式，倡导小微渐进、多元有机、缝合织补式的更新改造，通过细分更新改造单元，总结出多样的小微更新改造模式，提倡更多元的改造主体，提倡成熟一片改造一片，每个更新改造单元之间可供选择多样的改造方式，同时，单元与单元之间可结合市场信息进行灵活调整，赋予了后续规划实施更大的弹性，最终通过落实到更新项目和更新单元指导后期项目的规划建设和管理，让规划真正能导向结果。

现代与传统相融合的空间界面



珠海东桥村城市更新单元规划

项目地点：广东省
项目规模：21 公顷
委托单位：珠海市惠景投资管理有限公司
完成时间：2016 年

项目概况

2016 年东桥村被列入珠海城中村更新三条试点村之一，是珠海市城市更新探索与实践的重点区域。规划通过“面向社区、面向未来”，“更高标准、更稳推进”，“居业融合、共生共赢”等理念，使本项目不仅改善东桥村的居住条件，而且在高效务实统筹推进的平台下，提供多样的公共空间和服务，充分保证村民村集体的利益，实线社会、经济、生态的协同发展。使该地区成为南屏片区的重要板块、珠海新时期建设的重要行动。

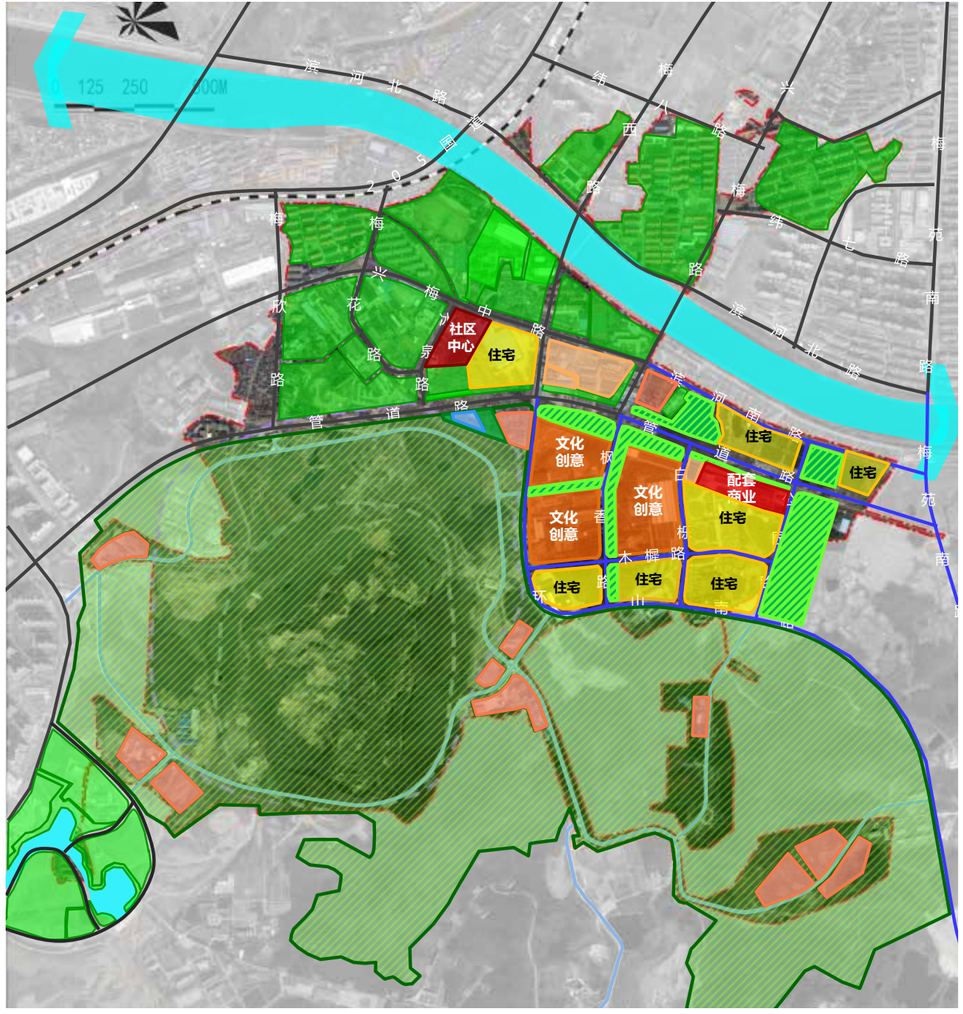
规划通过城市更新，集聚多样功能，打通山水脉络，建设“时尚天地、活力轴新、复合生态”于一体的宜居乐活社区，践行珠海时尚宜居新体验、城市生态新探索、城市更新新典范。

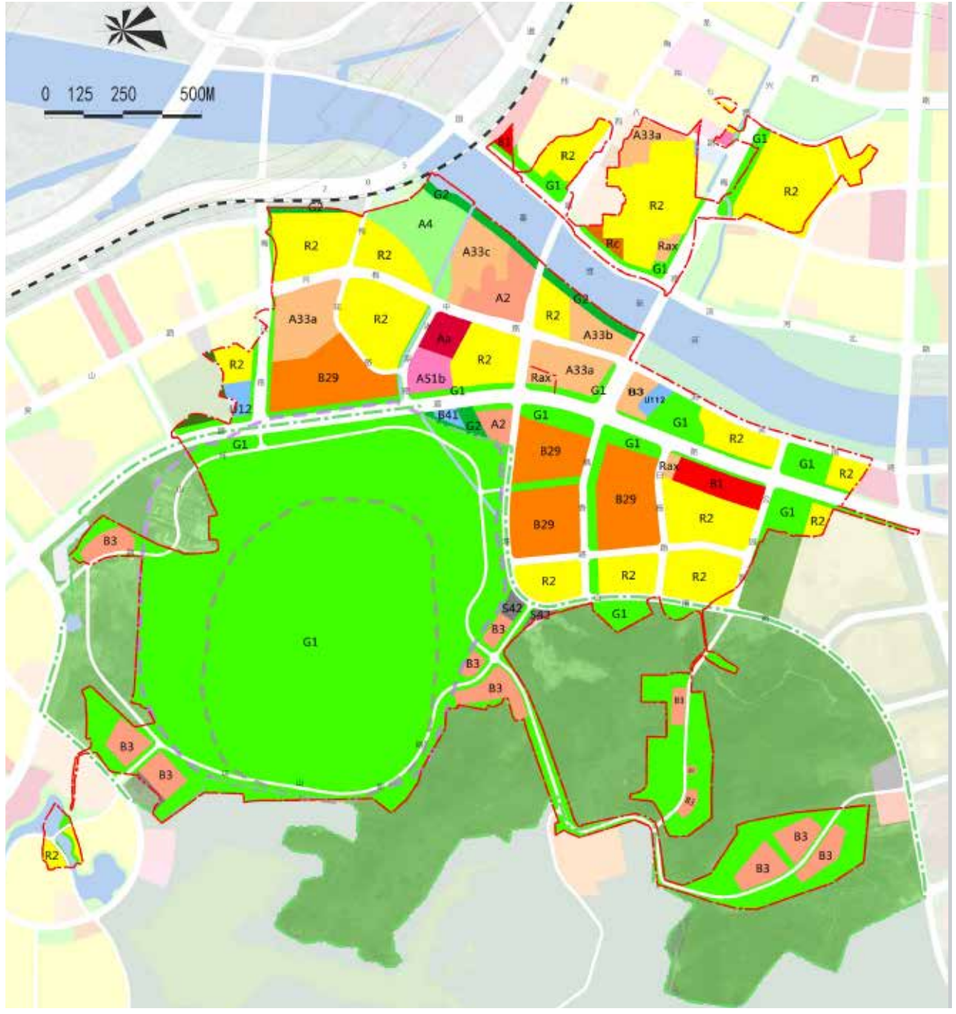
南京市宝钢梅山矿业转型升级战略规划

项目地点：南京市
项目规模：3.24 平方公里

项目概况

梅山矿业作为全国矿山地区结构性改革和南京城市更新改造的示范区，总体定位为国际级矿坑文化旅游区，发展方向为以凸显矿坑文化旅游为特色，打造高档住宅、高档商务、高档旅游为一体的城市综合体。其发展路径为以产业转型为核心，借力城市外部和企业内部资源发展更替和拓展产业；结合城市建设，发展生活和服务配套功能，逐步实现产城融合；挖掘工业建筑历史人文价值，结合生态修复，创造特色空间。同时在设计中，融合全域旅游业态，主题公园主要围绕塌陷区地块及井下空间设计。





东莞市东城体育公园改造提升策略研究顾问咨询

项目地点：广东东莞市
项目规模：0.23 平方公里
委托单位：华润（集团）有限公司
启动时间：2018 年 7 月

项目概况

项目处于东莞城市核心，处于十字发展轴交叉口辐射圈，中心区位优势强；区位好，资源优，站位高——本项目不仅要成为城市体育公园建设的名片，更应该成为市民体育活动及休闲的目的地。

一、战略定位：第四代体育公园

・体育产业的动能标签——通过体验型运动空间的设计与休闲功能、潮流科技的结合，打造本地人与外地人反复常来的活力中心

・功能多元的高价值地——涵盖 1.0-3.0 的所有功能，打造更高一级的功能粘合版本，从单个群体演变到多个群体，形成功能链

・城市形象的展示窗口——通过结合空间与精品型的公共项目，展示东莞人文、艺术、科技与城市建设等方面的成就。

二、项目意义：・东莞生态文明与城市双修的示范区

・体育文化消费升级的新经济引领区

・全新体育产业名片市民休闲目的地

南京铁心桥 - 西善桥片区城市更新改造实施规划

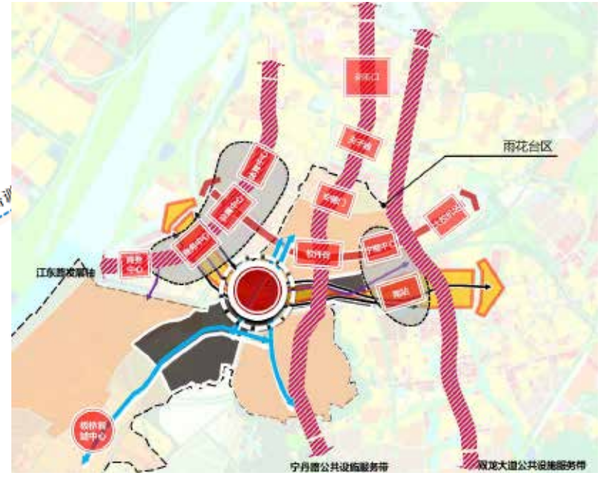
项目地点：南京雨花区
项目规模：21.4 平方公里
委托单位：软件谷管理委员、雨花台区人民政府
启动时间：2013 年 9 月

项目概况

进一步优化城市空间布局，改善人民生活环境，促进产业结构升级，提升土地利用效益，南京市对城镇中布局散乱、设施落后、利用粗放、用途不合理的存量建设用地，包括旧厂矿用地、旧城用地、旧村用地和其他低效用地四类用地进行低效用地再开发试点工作。

在此宏观背景下，为尽快指导铁心桥－西善桥地区（后简称“两桥地区”）低效土地的改造利用和实施行动，实现城市功能、人居环境和产业升级的全面提升和改善，软件谷管理委员联合雨花台区人民政府开展铁心桥－西善桥地区的更新实施工作。

一、功能定位
致力于将两桥地区打造成雨花台区城市功能完善的城市更新示范区、软件谷的综合服务配套区以及滨河特色显著的生态宜居区，规划功能以居住、城市综合服务以及产业研发服务等功能为主。



二、区域结构协调
规划实施东西联动、南北融合的空间发展策略。在延续片区公共服务设施带的纵向发展轴带的格局下，通过在两桥地区建立东西向发展轴带实现软件谷整体串联南部新城和河西地区格局，并构建两桥地区级中心实现区域空间结构的协调。

三、规划结构布局
以上位为基础，进一步优化规划区的空间结构，提升成为两桥地区级服务中心，融入南京主城和南部区域发展格局，形成“一带三轴、一核三心多组团”的空间布局结构。

东莞市万江龙湾新城片区城市更新

深圳市第十六届优秀城乡规划设计一等奖

项目地点：东莞市万江街道
项目规模：13.0 平方公里
委托单位：东莞市万科房地产有限公司
完成时间：2017 年

项目概况

政企合作的中心城区滨水地区连片品质提升项目，东莞万江 + 万科联合实施主体，现已全面进入实操阶段。

成都市双流西航港片区城市更新

项目地点：成都市双流区西航港街道
项目规模：129.9k ㎡
委托单位：成都市双流区规划建设局
完成时间：2017 年

项目概况

随着城市的快速发展及前期的粗放式开发，西航港存在着北部高强单一，公服欠账，南部小散多活，发展滞后的问题。本次规划针对项目特点提出物流提升、产城融合、校地融合的策略，使被对外交通切割的边角地，成为了区域格局下的多流交汇地。体现低成本高价值，小地块大活力的特点。同时对标深圳经验，针对不同的改造力度，提出综合整治、功能改变和拆除重建三个层次的更新手段。提出城市更新单元分区推动制度，针对不同需求，采用多样模式，充分调动更新的积极性，规划统筹，公私协调，保障城市公共利益。

浙江台州玉环城市更新策略研究

2017 年度广东省优秀城乡规划三等奖、
深圳市第十七届优秀城乡规划设计二等奖

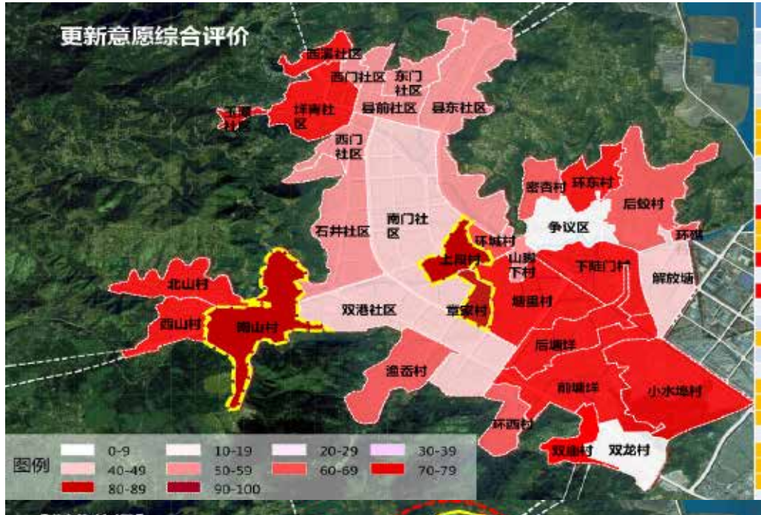
项目地点：浙江省玉环市玉城街道
项目规模：12.5k ㎡
委托单位：玉环住房和城乡建设规划局
完成时间：2015 年

项目概况

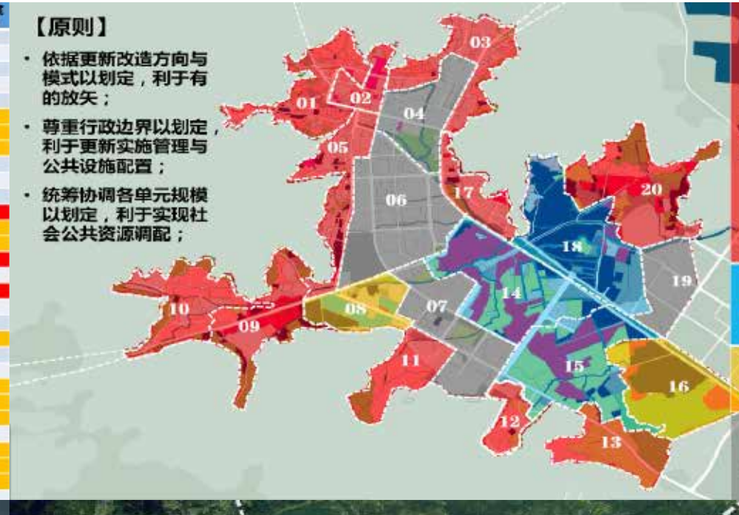
玉环是温台经济模式的典型代表，中国十三个海岛县中综合实力排名第一，全国百强县．玉环采取“跳出式”空间发展战略，积极推进新城的建设。玉城地区作为城关老城，未来必须借助城市更新来实现城市转型和提升。

项目承“有机更新”之道，“六个转变”调整思路，合理有度顺势而为，保护城市特色活力：从价值观、操作主体、更新方式、空间形象、经济平衡、管理政策六个方面转变思路，明确了玉城更新须从“大拆大建”转向“有机更新”，即尊重民生诉求，协调公私利益，顺应真实动力，以更加灵活的手段推进更新，并保持精致小城和宜居乐业的城市特色。

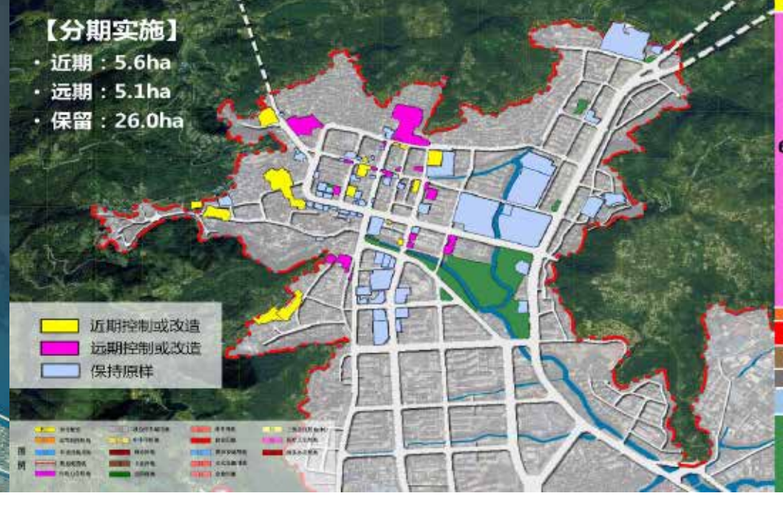
以“多元共治”之念，创新四级更新规划管理体系，积极推动城中村的自改整治；践“柔性改造”之术，以灵活弹性手段，化整为零启动，保障公共利益，渐进推动更新。



名称	更新意愿强度综合评价
县东社区	58
东门社区	59
县前社区	44
南门社区	41
西门社区	55
西溪社区	65
烊青社区	66
玉溪社区	68
石井社区	50
解放塘社区	45
双港社区	40
南山村	70
西山村	67
北山村	67
上陡村	72
环城村	63
章家村	70
山脚下村	54
密香村	64
环东村	67
后蛟村	64
环碶村	64
下陡门村	68
小水埠村	68
双庙村	67
环西村	64
前塘洋村	66
后塘洋村	68
塘里村	66
渔香村	63



整治拆建	01, 03, 10, 11, 12, 13, 09, 20, 02, 17, 05	自主更新，整体格局保留，环境整治，局部拆建
全拆全建	14, 15, 18	拆除重建，整个地块重新规划整体开发
功能改变	08, 16	建筑总体不拆局部拆改，内部功能改变
保留维护	04, 06, 07, 19	不更新改造



1.51%	0.70ha 居住用地
64.19%	29.93ha 公共管理与服务设施
0.27%	0.13ha 高等学校
3.37%	1.57ha 商业服务设施用地
3.27%	1.53ha 工业用地
1.73%	0.81ha 交通设施
4.44%	2.07ha 公用设施用地
21.2%	9.89ha 公园绿地

东莞“三江六岸”滨水地区城市复兴计划

东莞中心城区品质提升的山水城重点抓手项目之一

项目地点：东莞市中心城区
项目规模：28.6 平方公里
委托单位：东莞市城乡规划局
完成时间：2017 年

项目概况

为了贯彻落实市委市政府关于中心城区城市品质三年提升工作部署，规划以“提升东莞市民幸福生活指数，推进滨水旧城复兴计划”为目标，聚焦“三江”（东江南支流含东莞水道、汾溪河、中堂水道）及沿线“六岸”滨水地区，从可谋划、可实施、可指引三个维度，以镇街主导，市域统筹，社会参与的滨水建设特色路径为主要提升思路，打造“半城山色半城水，一脉三江六岸香”的“山水莞香”品质。

台州玉环坎门街道综合整治规划

深圳市第十届优秀城乡规划设计二等奖、
浙江省小城镇环境综合整治优秀规划奖

项目地点：浙江省玉环市坎门街道
项目规模：24.17 平方公里
委托单位：玉环市住房和城乡建设规划局
完成时间：2016 年

项目概况

为补齐小城镇发展短板，全面提升小城镇生产、生活和生态环境质量，浙江省委省政府提出力争用 3 年左右时间，对全省所有乡镇进行环境综合整治，使小城镇成为人们向往的幸福家园。玉环县实施全域整治，实现全域改善，力争“三年任务两年完成”，在 2018 年底全面完成整治系列工作。坎门街道、大麦屿街道作为重点街道，应起推动全县环境综合整治的示范作用，力争 2017 年底完成综合整治的主要内容，并在后续时间内长期巩固提升整治成果。

项目在全局视角下，立足全县看坎门，分析自身特色与区域竞合，准确定位目标；在系统视角下，策划“五坎十门”空间景观序列，彰显坎门“大”特色 ；管理视角下，梳理各级政策要求，清晰对应安排工作，推动整治工作开展；实操视角下，运用新方法新材料，少花钱多办事，提升品质同时加快速度。

海曙区老城复兴规划研究

项目地点：浙江省
项目规模：29.44 平方公里
委托单位：宁波市规划局海曙分局
完成时间：2018 年

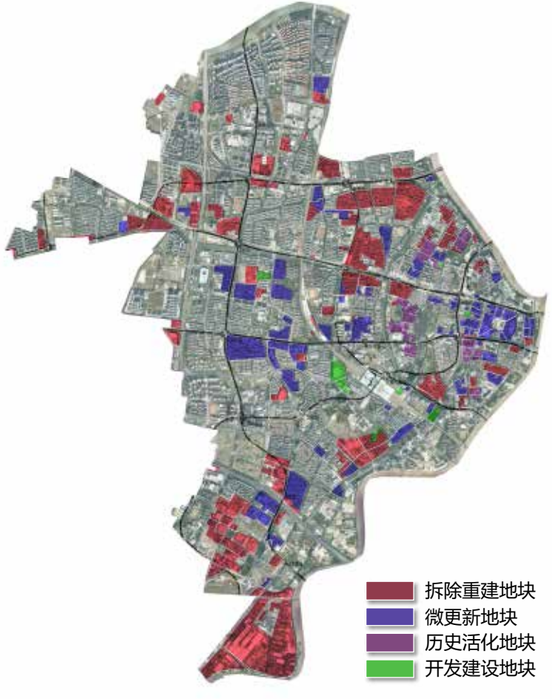
项目概况

本规划是面向海曙老城复兴的系统性解决方案，以“战略研究 + 行动规划”来搭建愿景与操作之间的桥梁。

一、目标愿景与总体策略
（1）目标愿景
最宁波——书香府城、商旅天堂、幸福家园；城市重回东门口
（2）从总体策略
——功能重构、活力中心
——文商融合、魅力老城
——共同缔造、美好社区
——城市修补、品质空间

二、行动计划与近期安排
（1）四大行动计划——产业升级计划、核心重塑计划、区块振兴计划、品质提升计划
（2）六大近期项目——核心引领项目、文化活化项目、美好社区项目、商业提升项目、综合开发项目、特色提升项目

三、政策建议
（1）设立专门机构，统一领导协调
（2）联动推进实施，凝聚强大合力
（3）借助市场运营，拓宽融资渠道
（4）完善政策体系，加强支撑保障



海曙老城区重点更新区域

功能重构 活力中心	文商融合 魅力老城	共同缔造 美好社区	城市修补 品质空间
推进产业升级，推动功能重构，重塑宁波时尚活力中心	提升城市文化内涵与个性，促进老城文商旅融合发展，激发核心优势	推动社会向共同治理转型，推进15分钟社区生活圈建设，创造美好生活	修补公共空间，提升城市品质和活力，营造城市优良人居环境

海曙老城复兴总体策略

海曙老城区丁家地块城市设计总平面图

洪塘街道工业 A 区更新提升规划研究

项目地点：浙江省宁波市江北区洪塘街道
项目规模：3.4 平方公里
委托单位：洪塘街道办事处
完成时间：2018 年

项目概况

本规划针对洪塘街道工业 A 区面临产业转型升级路径不明的现实困境，提出“分类转型，分期实施”的更新思路，在详细摸排土地权属、产出效益、企业诉求的基础上设计了一条街道可操作的更新路径。

一、渐进更新模式

（1）通过资金统筹，保证公共投资与市场投资相匹配。

（2）通过空间统筹，保证空间需求与空间供给相匹配。

（3）通过时序统筹，保证开发时序与预期产出相匹配。

二、分类更新策略

在构建产出效益－空间评价二维矩阵的基础上，针对不同的评价结果提出不同的更新策略：

（1）综合整治。通过容积率奖励、使用性质临时改变、减免补交地价等政策提高企业自主更新积极性。

（2）产业置换。通过产权回购或返租，引入园区运营平台型企业，导入新业态。

（3）拆除重建。通过政府收储或者平台型公司股权收购的方式获得土地使用权，定制拆除重建方案。

镇骆路南侧局部区域老镇区更新改造前期研究

项目地点：浙江省
项目规模：3.64 平方公里
委托单位：宁波市规划局国家高新技术产业开发区分局
完成时间：2018 年

项目概况

规划内容

（1）摸清家底，评价现状

调查并评价现状社会人口、就业、经济、公共服务设施和文化资源等情况；调查现状土地产权权属、建筑容量、企业生产经营现状和业主更新改造意向等情况。

（2）研判动力，确立愿景

分析总结贵驷老镇区更新改造的内生动力源，梳理并研究各层次相关规划、宏观政策条件以及周边区域发展趋势，同时借鉴相类似案例，总结经验，明确目标愿景。

（3）研究业态，策划功能

在目标愿景基础上，进一步明确区块总体功能定位，分析研究各项功能业态市场定位和前景，同时找准各项功能业态的对标案例，策划具体功能项目。

（4）测算容量，规划方案

研究拆迁政策，测算拆迁成本和重建容量需求。通过规划设计多个不同比选方案，进行比选论证，最终选择最优方案进一步深化设计，达到概念性城市设计深度，同时提出控规调整意见与建议。

（5）运营策划，明确计划

制定近期建设项目行动计划，研究并建立更新改造实施机制，明确拆迁、规划、建设、国土、招商、财政、宣传等各部门职责任务与行动计划，画出作战路线图。

宁波保税东区区域提升改造设计

项目地点：浙江省宁波市
项目规模：1.23 平方公里
委托单位：宁波市保税区（出口加工区）建设管理局
完成时间：2018 年 3 月

项目概况

保税东区是整个保税区的起步发展地区与行政管理中心，现状主要以工业用地为主，伴随着北仑区整体产业升级的需求，该片区的升级更新势在必行。

转型目标：综合分析背景因素和发展要素，提出保税东区未来的转型目标是：“一带一路 ”综试区核心区、金融科技引领区、宁波青年乐创共享平台、保税区创新中心（包括双创平台、政策创新、体制创新等内容）。

空间目标：在对创新活力科技园区和广场改造案例分析借鉴的基础上，近期保税东区以打造乐创生态城为目标，实现由传统保税工业区向创新开放活力园区的转变。

发展大厦通过回租与产权回购，可空置 3.49 万㎡建筑量，共 30 层。依据建筑功能垂直弹性复合理念，合理划分建筑功能。1-4 层安排产业配套服务，包括多功能厅、协作共享平台、员工食堂等，5-30 层安排新经济产业办公空间。包括研发中心、创客空间、产业服务中心、信息服务平台等。

近期做好银天大厦分期改造。中期视建筑使用情况确定拆除还是继续改造，建议拆除量 1.79 万㎡，建设约 3.6 万㎡建筑量，共 23 层。升级改造包括室外场地改造，如增加种植景观、细化广场铺地 ；建筑采用竖向肌理、 进行垂直绿化和屋顶绿化。改造后建筑依据功能垂直弹性复合理念，合理划分建筑功能

改造计划：港航大厦改造包括场地改造、建筑改造和滨水活力街区改造。其中，场地改造包括增加种植景观、细化广场铺地；增加地下停车场等。建筑改造包括局部加建、立面改造、预留二层步廊接口等。滨水活力街区包括覆土建筑、标志景观构筑物加建。

行動
規劃
+運營咨詢

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司
LAY-OUT Planning Consultants Co.Ltd
城乡规划编制甲级资质【证书编号】141206 号
风景园林工程设计专项甲级【证书编号】A144056597 号
市政行业（道路工程、桥梁工程）专业乙级【证书编号】A244056594 号
深圳市南山沙河街道北环天健创智中心 A 塔 5-8 层　　邮编：518053
The 5-8th Floor, Tower A, TAGEN Knowledge & Innovation Center,
Nanshan, Shenzhen, P.R. China 518053
电话： 0755-8394 9689 | 0755-8253 7940　　传真： 0755-2396 5216
邮箱： layout@lay-out.com.cn　　网站： www.lay-out.com.cn